Perwira Habib Bank (M) Bhd lwn Loo & Sons Realty Sdn Bhd & satu lagi (No 2)

MAHKAMAH RAYUAN (KUALA LUMPUR) — RAYUAN SIVIL NO W–02–94–96
LAMIN PMR, ABU MANSOR DAN AHMAD FAIRUZ HHMR
6 JUN 1996

Acara Sivil *— Pliding — Tuntutan balas — Diputuskan dalam prosiding terdahulu bahawa kaveat pemegang lien yang dimasukkan oleh perayu tidak sah — Penentang kedua memohon pengembalian dokumen hakmilik dan pembatalan kaveat pemegang lien — Sama ada terdapat tuntutan balas seperti dikehendaki oleh A 15 k 2 Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 — Sama ada A 15 k 2 KMT terpakai dalam prosiding yang dimulakan dengan saman pemula*

Acara Sivil *— Pliding — Tuntutan balas — Penentang memohon pemulangan dokumen hakmilik dalam penghujahan — Sama ada mahkamah dimaklumkan mengenai tuntutan balas — Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 A 28 k 7(2)*

Undang-Undang Tanah *— Dokumen hakmilik — Permohonan untuk pengembalian dokumen hakmilik — Dokumen didepositkan dengan bank demi menjamin pinjaman — Bank memasukkan kaveat pemegang lien — Mahkamah memutuskan bahawa kaveat tidak sah — Sama ada bank harus mengembalikan dokumen hakmilik*

Rayuan ini adalah berkaitan dengan rayuan di Mahkamah Rayuan Rayuan Sivil No W–02–617–95 ('rayuan pertama') yang juga melibatkan pihak-pihak yang sama. Dalam rayuan pertama, perayu telah memberi suatu pinjaman kepada MAA Holdings Sdn Bhd. Sebagai jaminan kepada pinjaman itu, penentang kedua telah mendepositkan hakmilik sebidang tanah ('tanah tersebut') dengan perayu di samping melaksanakan dua gadaian dalam eskrow. Perayu telah memasukkan kaveat pemegang lien. Penentang kedua telah membeli tanah tersebut daripada penentang pertama tetapi pindahmilik tanah tersebut kepada nama penentang kedua tidak dapat dibuat kerana pihak berkuasa negeri tidak memberikan kebenaran. Hakim perbicaraan telah membuat keputusan bahawa kaveat pemegang lien adalah tidak sah. Perayu kemudiannya merayu ke Mahkamah Rayuan dan rayuannya telah ditolak dengan kos. Pada tarikh hakim Mahkamah Tinggi menolak tuntutan perayu itu, beliau telah menetapkan suatu tarikh lain untuk membicarakan isu perintah-perintah akibat (consequential orders) berhubung dengan pemulangan hakmilik tanah yang dipertikaikan dalam rayuan tersebut. Penentang pertama dan kedua, dalam afidavit masing-masing, memohon agar Mahkamah Tinggi memerintahkan perayu supaya mengembalikan kepada penentang pertama atau kedua dokumen hakmilik keluaran dan suatu perintah di bawah s 331(4) Kanun Tanah Negara 1965 ('KTN') mengarahkan pendaftar membatalkan kaveat pemegang lien. Peguam perayu menentang dengan menimbulkan isu bahawa penentang-penentang telah gagal menyampaikan tuntutan balas seperti yang dikehendaki oleh A 15 k 2 Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 ('KMT'). Peguam penentang kedua pula membalas bahawa A 15 k 2 hanya terpakai dalam tindakan writ, dan oleh itu tidak relevan dalam kes ini. Adalah

dihujahkan bahawa rayuan pertama timbul daripada suatu saman pemula, dan justeru itu A 28 k 7 KMT terpakai. Hakim Mahkamah Tinggi bersetuju dengan hujah tersebut, dan menyimpulkan bahawa afidavit penentang pertama dan kedua, bersama-sama dengan permintaan peguam mereka semasa berhujah merupakan pemakluman yang diperlukan oleh A 28 k 7(2) KMT. Perayu membuat rayuan.

Diputuskan, menolak rayuan dan memerintahkan supaya dokumen hakmilik tanah dipulangkan kepada penentang kedua:

(1) Mahkamah bersetuju dengan hujah peguam penentang kedua bahawa A 28 KMT hendaklah digunapakai. Aturan 28 itu bertajuk 'Prosedur Saman Pemula', manakala A 15 k 2 yang dirujuk oleh peguam perayu adalah untuk tindakan-tindakan writ (lihat ms 425E–F).

(2) Mahkamah bersependapat dengan hakim Mahkamah Tinggi apabila beliau menyimpulkan bahawa afidavit penentang pertama dan kedua, bersama-sama dengan permintaan peguam mereka semasa berhujah adalah pemakluman yang diperlukan oleh A 28 k 7(2) KMT (lihat ms 425H).

(3) Bahasa dalam A 28 k 7(2) itu adalah senang, terang dan tidak memerlukan sebarang tafsiran. Cara bagaimana mahkamah perlu dimaklumkan (informed) tidak dimaktubkan dalam kaedah itu. Tidak ada dikemukakan sebarang autoriti yang dapat memusnahkan kemunasabahan kesimpulan hakim Mahkamah Tinggi. Oleh yang demikian, hujah peguam perayu mengenai ketiadaan tuntutan balas wajar ditolak (lihat ms 425I dan 426A).

(4) Oleh kerana mahkamah telah membuat keputusan bahawa kaveat pemegang lien berkenaan adalah tidak sah dan tidak boleh dikuatkuasakan dan lien ekuiti tidak wujud, perayu tidaklah berhak menyimpan suratikatan hakmilik itu. Lantaran itu, wajar sekalilah Mahkamah Tinggi memerintahkan supaya kaveat pemegang lien itu dibatalkan oleh pendaftar di bawah s 331(4)(a) KTN dan dokumen hakmilik keluaran dipulangkan kepada penentang kedua (lihat ms 426B–C).

[English summary

This appeal was related to an appeal in the Court of Appeal viz Civil Appeal No W–02–617–95 ('the first appeal') which involved the same parties. In the first appeal, the appellant granted a loan to MAA Holdings Sdn Bhd. As security for the loan, the second respondent deposited the title to a piece of land ('the land') with the appellant and also executed two charges in escrow. The appellant lodged a lienholder's caveat. The second respondent had purchased the land from the first respondent. However, the transfer of the land into the name of the second respondent could not be effected because the state authority did not give its consent. The trial judge held that the lienholder's caveat was not valid. The appellant appealed to the

Court of Appeal and the appeal was dismissed with costs. On the date the High Court judge dismissed the appellant's claim, another date was fixed for the hearing on the issue of consequential orders relating to delivery of title to the land which was disputed in the said appeal. The first and second respondents, in their respective affidavits, prayed for a High Court order that the appellant return the issue document of title to the first or the second respondent and an order under s 331(4) of the National Land Code 1965 ('the Code') directing the registrar to strike out the lienholder's caveat. Counsel for the appellant objected to this and raised the issue that the respondents had failed to present a counterclaim as required by O 15 r 2 of the Rules of the High Court 1980 ('the RHC'). Counsel for the second respondent responded that O 15 r 2 was only applicable in writ actions, and therefore was not relevant in this case. It was contended that the first appeal arose from an originating summons, and hence O 28 r 7 applied. The High Court judge agreed with this argument, and concluded that the affidavits of the first and second respondents, together with counsel's request during submissions amounted to the information required by O 28 r 7(2) of the RHC. The appellant appealed.

Held, dismissing the appeal and ordering that the document of title be returned to the second respondent:

(1) The court agreed with the argument of counsel for the second respondent that O 28 of the RHC was applicable. Order 28 is entitled 'Originating Summons Procedure', whilst O 15 r 2 referred to by counsel for the appellant is for writ actions (see p 425E–F).

(2) The court held the same view as the High Court judge when he concluded that the affidavits of the first and second respondents, together with their counsel's request during submissions amounted to the information required by O 28 r 7(2) of the RHC (see p 425H).

(3) The language in O 28 r 7(2) is simple, clear and does not require any interpretation. The method by which the court should be informed is not stated in the rule. There was no authority adduced that could destroy the reasonableness of the High Court judge's conclusion. Therefore, the argument of counsel for the appellant that there was no counterclaim was properly dismissed (see pp 425I and 426A).

(4) Since the court had held that the lienholder's caveat in question was not valid and was unenforceable and the equitable lien did not exist, the appellant was not entitled to retain the title deed. Therefore, it was proper for the High Court to order that the lienholder's caveat be removed by the registrar under s 331(4)(a) of the Code and the issue document of title delivered to the second respondent (see p 426B–C).]

Nota-nota

Untuk kes-kes mengenai pliding, lihat 2 *Mallal's Digest* (4th Ed, 1994 Reissue) perenggan-perenggan 2506–2772.

Untuk kes-kes mengenai kaveat, lihat 8 *Mallal's Digest* (4th Ed, 1996 Reissue) perenggan-perenggan 2241–2419 dan 2498–2507.

Untuk kes-kes mengenai dokumen hakmilik, lihat 8 *Mallal's Digest* (4th Ed, 1996 Reissue) perenggan-perenggan 1715–1734.

Kes yang dirujuk

Impex Transport Aktieselskabet Ltd v AG Thames Ltd [1981] 1 WLR 1547

Undang-undang yang dirujuk

Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 A 15 k 2, A 28 k 7, 7(2), A 92 k 4

Kanun Tanah Negara 1965 s 331(4), 4(a)

Yoong Sin Min (*MK Lim* bersamanya) (*Shook Lin & Bok*) bagi pihak perayu.

YK Leong (*Riza Leong & Partners*) bagi pihak penentang pertama..

Ranjit Singh (*Cheang & Ariff*) bagi pihak penentang kedua.

Ahmad Fairuz HMR: Rayuan ini adalah berkaitan dengan rayuan di mahkamah ini bernombor W–02–617–95 ('rayuan tersebut') yang juga melibatkan pihak-pihak yang sama iaitu Perwira Habib Bank (M) Bhd sebagai perayu dan Loo & Sons Realty Sdn Bhd sebagai penentang pertama manakala MAA Holdings Sdn Bhd adalah penentang kedua. Secara ringkasnya, perayu dalam rayuan tersebut telah memberi suatu pinjaman kepada MAA Holdings Sdn Bhd. Sebagai jaminan kepada pinjaman itu, penentang kedua telah mendepositkan hakmilik sebidang tanah ('tanah tersebut') dengan perayu di samping melaksanakan dua gadaian dalam eskrow. Perayu sendiri telah memasukkan kaveat pemegang lien. Hakmilik tanah tersebut adalah bukan atas nama penentang kedua tetapi atas nama penentang pertama, sungguhpun penentang kedua telah membeli tanah tersebut daripada penentang pertama. Pindahmilik tanah tersebut ke nama penentang kedua tidak dapat dibuat kerana pihak berkuasa negeri tidak memberi kebenaran. Kebenaran ini adalah diperlukan oleh sekatan kepentingan dalam hakmilik tanah tersebut. Berasaskan fakta ini, hakim perbicaraan telah memutuskan bahawa kaveat pemegang lien adalah tidak sah, dan perayu tidak mempunyai lien berekuiti atas tanah berkenaan. Justeru itu, tanah tersebut tidak dapat dijual secara lelong awam. Perayu kemudiannya merayu ke mahkamah ini dan rayuannya telah ditolak dengan kos. Ini bererti tuntutan perayu di Mahkamah Tinggi kekal kecundang dan pada tarikh hakim Mahkamah Tinggi menolak tuntutan perayu itu, beliau telah menetapkan suatu tarikh lain untuk mendengar perdebatan atas isu perintah-perintah akibat (consequential orders) berhubungan dengan pemulangan hakmilik tanah yang dipertikaikan dalam rayuan tersebut.

A Isu perintah-perintah akibat ini berpunca dari perenggan 17 dalam afidavit penentang pertama (ms 147 rekod rayuan) dan perenggan 13 dalam afidavit penentang kedua (ms 131 rekod rayuan). Perenggan-perenggan itu memohon agar Mahkamah Tinggi memerintahkan perayu supaya dengan serta-merta mengembalikan kepada penentang B pertama/penentang kedua dokumen hakmilik keluaran (issue document of title) dan borang pindahmilik. Turut dipohon oleh perenggan 13 itu ialah suatu perintah di bawah s 331(4) Kanun Tanah Negara 1965 ('KTN') mengarahkan pendaftar membatalkan kaveat pemegang lien.

Dalam penghujahannya, peguam perayu menekankan ketiadaan tuntutan balas seperti dikehendaki oleh A 15 k 2 Kaedah-Kaedah C Mahkamah Tinggi 1980 ('KMT') (ms 2 ikatan otoriti perayu ('IOP')) di dalam rayuan ini. Seterusnya, peguam merujuk kepada *Mallal's Supreme Court Practice* (Edisi Kedua) ms 12, perenggan 28/7/1 (ms 12 IOP) dan ms 14 perenggan 28/7/1 dalam *The Supreme Court Practice 1995* Pt I (ms 14 IOP) untuk mengukuhkan penekanannya itu. Tidak cukup dengan D rujukan-rujukan ini, peguam perayu memapankan lagi hujahnya ini dengan kes *Impex Transport Aktieselskabet Ltd v AG Thames Ltd* [1981] 1 WLR 1547 di ms 1551 dan 1556–1558.

Peguam penentang kedua pula mendedahkan bahawa kes *Inpex Transport Ltd* itu adalah tindakan writ. Nyatalah, dan kami bersetuju, kes E itu tidaklah berdaya menyokong hujah-hujah peguam perayu itu. Ini jelas kerana rayuan tersebut timbul dari suatu saman pemula yang difailkan di Mahkamah Tinggi Kuala Lumpur. Kerana itu, tegas peguam, A 28 KMT hendaklah digunapakai. Lagi pula, A 28 itu bertajuk 'Prosedur Saman Pemula', manakala, kata peguam, A 15 k 2 yang dirujuk oleh peguam perayu itu adalah untuk tindakan-tindakan writ. Ini ketara sekali betul F sekadar ditelitikan perbahasan dalam kedua-dua aturan itu sahaja. Seterusnya, peguam penentang kedua merujuk kepada A 28 k 7 KMT dan ms 100 rekod rayuan dalam rayuan tersebut dalam mana peguam penentang pertama dalam penghujahannya telah meminta pemulangan dokumen hakmilik tanah tersebut. Hakim Mahkamah Tinggi dalam alasan-alasan penghakimannya (di ms 40 rekod rayuan) juga telah merujukpakai A 28 G k 7(2) KMT dan mengatakan:

> So far as O 28 r 7(2) is concerned, the court was informed through the affidavits and the written submission (both earlier referred to) of the remedy by the defendants requesting for the return of the title. I did not order the remedy requested for (and the request to my mind amounts to a H counterclaim) to be struck out or tried separately ...

Kami bersependapat dengan Hakim Mahkamah Tinggi apabila beliau menyimpulkan bahawa perenggan-perenggan 13 dan 17 dan permintaan peguam semasa berhujah adalah pemakluman yang diperlukan oleh A 28 k 7(2) KMT. Bahasa dalam A 28 k 7(2) itu adalah senang, terang dan I tidak memerlukan sebarang tafsiran. Cara bagaimana mahkamah perlu dimaklumkan (informed) tidak dimaktubkan dalam kaedah itu. Dan tiada pula dikemukakan sebarang autoriti yang dapat memusnahkan kemunasabahan kesimpulan Hakim Mahkamah Tinggi itu. Oleh yang

demikian, kami berpendapat hujah peguam perayu mengenai ketiadaan tuntutan balas wajarlah ditolak. A

Berhijrah kepada hal merit permohonan penentang-penentang, peguam penentang kedua menegaskan bahawa hakim perbicaraan dalam rayuan tersebut telah memutuskan yang kaveat pemegang lien berkenaan adalah tidak sah dan tidak boleh dikuatkuasakan. Ditimbulkannya juga keputusan hakim perbicaraan dalam rayuan tersebut mengenai ketidakwujudan lien berekuiti. Justeru keputusan-keputusan ini, perayu tidaklah berhak menyimpan suratikatan hakmilik itu. Akalbudi dan logika sendiri memerintahkan demikian. Lantaran itu, wajar sekalilah Mahkamah Tinggi memerintahkan supaya kaveat pemegang lien itu dibatalkan oleh pendaftar di bawah s 331(4)(a) KTN dan dokumen hakmilik keluaran dipulangkan kepada penentang kedua. Alasan-alasan penghakiman hakim Mahkamah Tinggi di ms 40–44 rekod rayuan menunjukkan betapa tegap dan kukuhnya rasional keputusan yang dibuatnya khususnya jika diteliti dari sudut penggunaan kuasa sedia ada (inherent power) mahkamah di bawah A 92 k 4 KMT dan kes-kes yang digunapakai oleh hakim itu. B C D

Berteraskan taakulan-taakulan terpapar dalam perenggan-perenggan di atas, kami berpendapat bahawa hakim Mahkamah Tinggi tidak melakukan apa-apa kesilapan, dan kerana itu rayuan ini wajarlah ditolak dengan kos. Mahkamah ini juga memerintahkan supaya hakmilik tanah tersebut dipulangkan pada jam 5 petang pada atau sebelum 15 April 1996 di pejabat peguam penentang kedua. E

Rayuan ditolak dan permohonan penentang-penentang dibenarkan.

Dilaporkan oleh Jafisah Jaafar F

G

H

I